



## DETAILS

Adres: Nuland, De Bendels 11  
Type: Woning  
Prijs: VERKOCHT  
Inhoud totaal: 1350 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 287 m<sup>2</sup>  
Perceelsgrootte: 626 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1996  
Datum van aanvaarding: in overleg

TE KOOP



# DEN HOLLANDER

— VASTGOED WONEN

- *De makelaar van de betere huizen* -

"Torengaard"  
Dorpstraat 1, 5261 CJ Vught  
T 073 657 34 44  
contact@denhollander.com  
www.beterehuizen.nl





## DE BENDELS 11 NULAND

Let op: deze woning wordt verkocht bij inschrijving.

U bent van harte welkom deze woning te bezichtigen tijdens de kijkdagen op:

- woensdag 20 maart van 15.00 uur tot 17.00 uur
- zaterdag 23 maart van 10.00 uur tot 12.00 uur.

Vriendelijk verzoeken wij u zich aan te melden voor de kijkdagen.  
Wilt u bij de aanmelding kenbaar maken op welke dag u komt kijken.

Het inschrijfformulier dient uiterlijk op woensdag 03 april 2024 om 09.00 uur ontvangen te zijn door OWK Notarissen, Maurickplein 1, 5261 BV Vught.

Bijzonder ruime en goed gebouwde vrijstaande villa met een zonnige tuin, rustig en kindvriendelijk gelegen aan het sportpark, met mogelijkheden voor kantoor aan huis of een mantelzorgwoning. Daarnaast is de woning rolstoelvriendelijk.

De woning is in 1996 gebouwd voor een bewoner met rolstoel. Alles is daardoor heerlijk ruim. Met brede doorgangen en schuifdeuren zonder drempels, een binnendoor bereikbare dubbele garage en zelfs een lift naar de slaapverdiepingen. Het huis heeft nu wat weinig slaapkamers, maar in het huis kunnen eenvoudig meerdere slaapkamers gemaakt worden. Dit alles in een gezellig dorp met alle voorzieningen en goede verbindingen naar grotere steden, zoals Den Bosch en Oss.

Als je bij dit huis aankomt, valt al meteen de bijzonder grote parkeerplaats voor de overdekte entree op, met aan de linkerkant twee deuren naar de grote garage. Het bordes voor de imposante dubbele voordeuren ontbeert het traditionele opstapje. Geen drempels aan of in dit huis.

Vanuit de centrale hal leidt een schuifdeur naar de woonruimte. Je komt binnen in een soort ontvangstkamer met een gezellig zitje en de deuren van de lift. Een fraaie gewelfde toog leidt naar de indrukwekkende woonkamer die baadt in het licht door een ronde erker en openslaande glazen deuren naar de achtertuin. In deze woonruimte vinden we een gezellige schouw met houtkachel op een grote marmeren plaat, en een eethoek waar makkelijk acht personen aan kunnen schuiven. Wat verder opvalt zijn de wulpse rondingen van de fraaie houten trap naar de eerste verdieping.

Gespiegeld aan de toog vanuit de ontvangstkamer is een vergelijkbare doorgang naar de keuken, ook weer met een deur naar de tuin. De grote keuken is tamelijk klassiek ingericht, met onder meer een gezellige vaste ontbijttafel voor twee personen. Een deel van het werkblad is 'zwevend' gebouwd zodat iemand in een rolstoel eronder kan aanschuiven om zelfstandig te koken. Het aanrecht met spoelbak is zelfs elektrisch in hoogte verstelbaar. De keuken beschikt verder over ingebouwde vaatwasser, combi-oven en koelkast.

Ook ontwaren we in de keuken opnieuw zo'n toog, dit keer naar een glazen tweede hal met inbouwkasten en buitendeur naar de parkeerplaats aan de voorzijde. De huidige bewoners gebruiken deze zijdeur als hoofdingang. Zo komen ze via deze lichte hal direct binnen in de keuken. Bij deze tweede entree bevindt zich ook het rolstoeltoegankelijke toilet (met schuifdeur), een inbouwkast met CV-ketel en de binnendeur naar de garage. Een standaarddeur, maar wel uitgerust met elektrische bediening.

De garage met zijn twee elektrische sectionaaldeuren biedt plaats aan twee auto's en is voorzien van een klein spoelkeukentje. Ook is er een krachtstroomaansluiting (handig voor de elektrische auto) en de installatie van de

zonnepanelen op onder meer het garagedak. Er is een ruime vaste trap naar een handige berg- annex hobbyzolder, natuurlijke lichtinval door twee ramen, en een deur naar de tuin. Als we meteen even buiten kijken, zien we dat de tuin ontworpen is voor toegankelijkheid met een rolstoel. Het terrein is geheel betegeld, als een groot terras, met een overkapt zitje en een gloednieuw glazen tuinhuis. Al met al zeer onderhoudsarm. Er is ook nog een berging of fietsenhok, tegen het huis aan, achter de sierpoort aan de rechterzijde van de entree. Overigens kan de garage eenvoudig omgebouwd worden tot kantoor aan huis of mantelzorgwoning.

De eerste verdieping van de woning is bereikbaar met de trap vanuit de woonkamer of met de lift. Ook hier is alles weer optimaal toegankelijk. Er zijn twee slaapkamers en een waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger en een grote inbouw-linnenkast. Maar het meest opvallende vertrek op deze verdieping is toch wel de badkamer, die bij onze eerste kennismaking meteen de kwalificatie "balzaal" kreeg. Het is een heerlijke bad- en kleedruimte van bijna 30m<sup>2</sup>, met een roze marmeren vloer, een groot schelpvormig met marmer omzoomd bad, een zwevende wastafel (weer met het oog op rolstoelgebruik), een toilet en een douchecabine met een marmeren bankje, voor zittend douchen. Elektrisch bedienbare jaloezieën maken het áf. Maar we kunnen ons ook voorstellen dat de nieuwe eigenaar hier meer slaapkamers en een extra badkamer wil creëren. Gezien de vele ruimte is dat zeker mogelijk.

Vanuit de badkamer leidt een brede schuifdeur direct naar een L-vormige slaapkamer, nu in gebruik als dressing room en solarium. De tweede slaapkamer is middels twee schuifdeuren bereikbaar via de overloop. Doordat deze zich boven de woonkamer deels onder de kap bevindt en beschikt over een dakkapel, ontstaat een speelse ruimte.

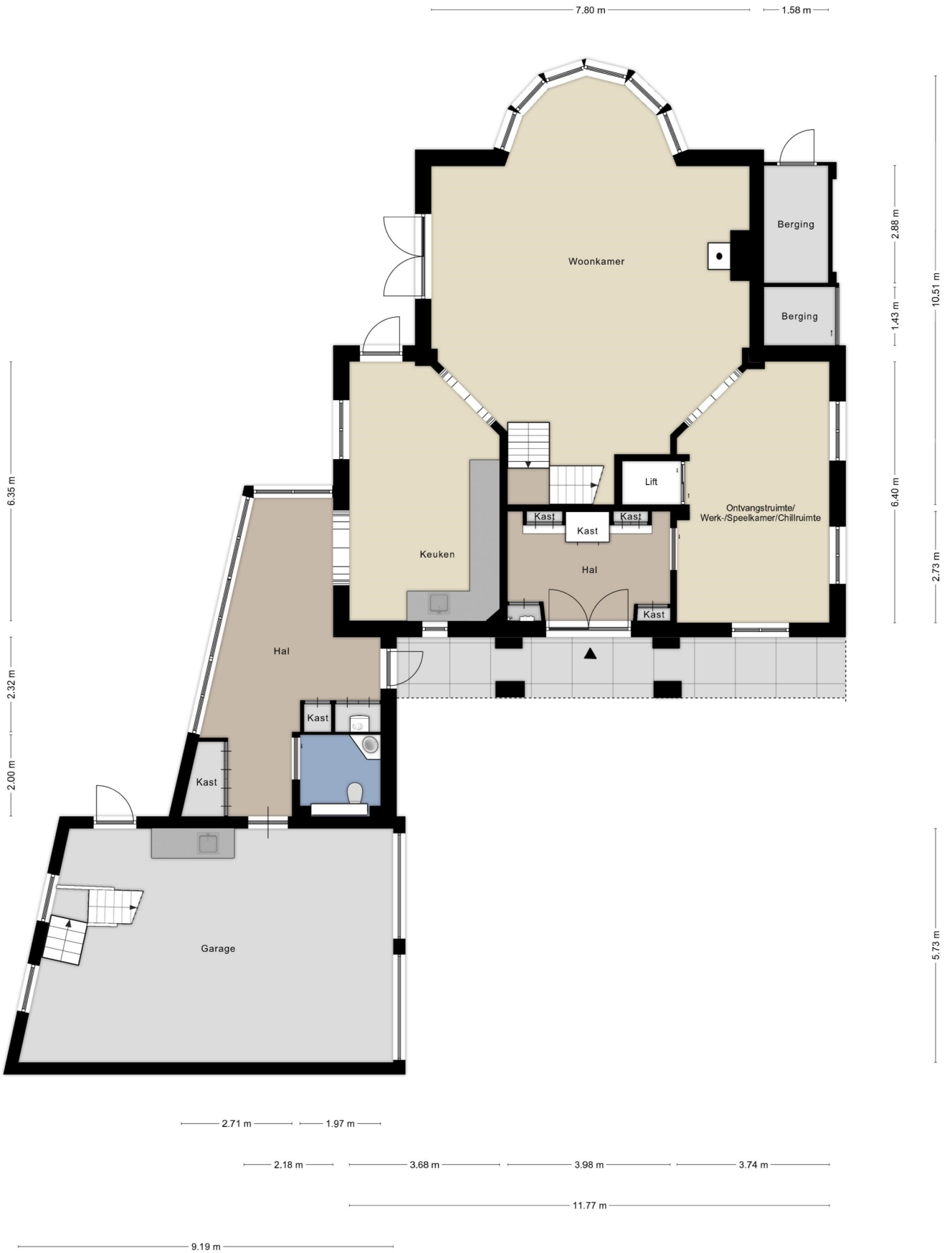
Helemaal boven op zolder is nog een bijzonder vertrek. Deze ruimte is alleen bereikbaar met de lift, die uitkomt op een kleine overloop met laminaatvloer en inbouwkasten. De zolderruimte is verder geheel betegeld met getrommelde plavuizen en ingericht als een soort wellness centre, met wastafel, jacuzzi, sauna en een zitje. Een klein balkon achter openslaande deuren (met elektrisch bedienbaar screen) kijkt uit over de naast het huis gelegen sportvelden. En voor nóg meer ontspanning beschikt deze verdieping ook over een elektrisch bedienbare haardpartij en een plafond met sterrenhemel.

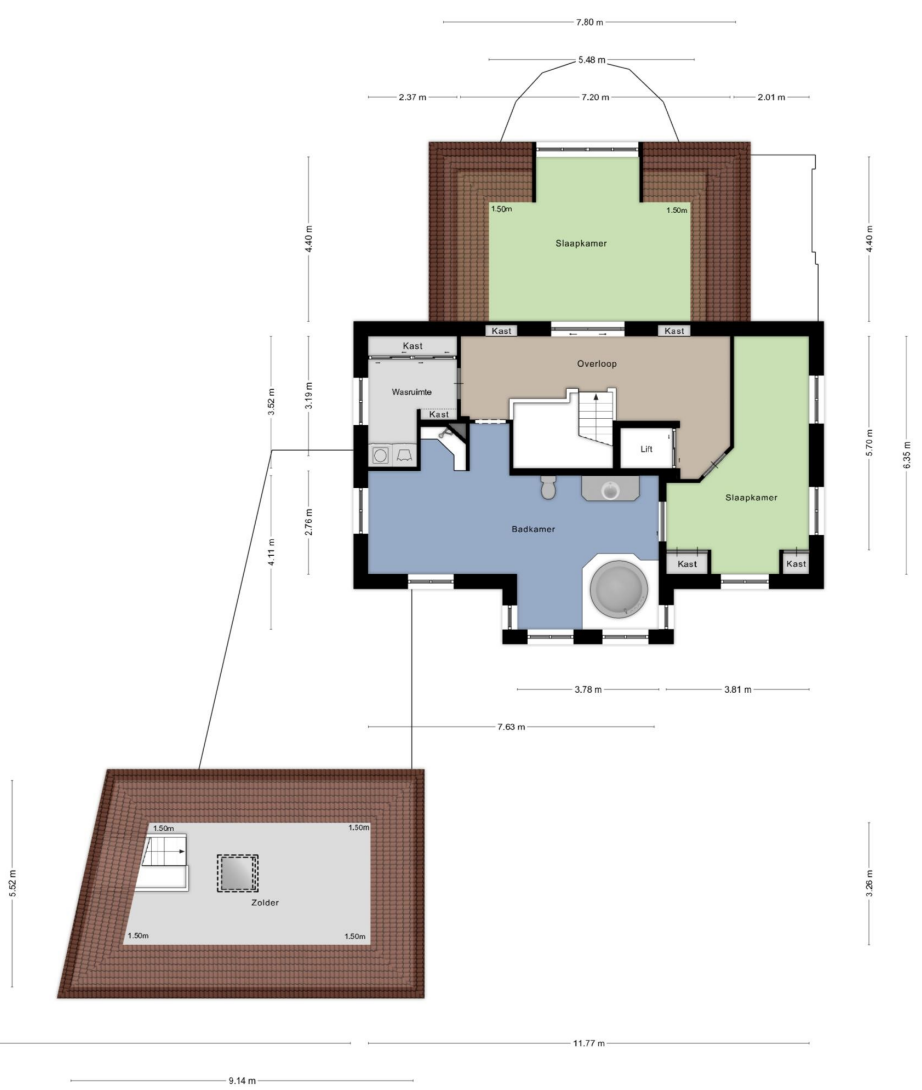
Tot zover de woonruimte in dit atypische maar zeer compleet uitgeruste en zeer lichte huis. De speciale rolstoelvoorzieningen hadden we al vermeld. Graag geven we nog wat technische details. Op de begane grond en in de badkamer boven is vloerverwarming. De begane grond is bovendien voorzien van een alarm, aangesloten op een meldkamer. Vijftien zonnepanelen leveren een deel van de benodigde elektriciteit en er is krachtstroom aanwezig. Het pand is voorzien van houten kozijnen en dubbel glas. Het buitenwerk is opnieuw geschilderd in 2022. De tuin is voorzien van elektra, verlichting en zowel voor als achter een buitenkraan.

De woning ligt achterin een doodlopende straat in een rustige woonwijk die grenst aan de velden van Voetbalvereniging Nulandia, met direct daarachter een speeltuin, dierenpark 't Heike, een klein zwembad met gratis toegang, een tennisvereniging en een korfbalclub. Op korte afstand zijn ruime winkelvoorzieningen en in het dorp is ook een prima basisschool. Naast een middelgrote Albert Heijn heeft Nuland ook een 'warme' bakker, een kaasspecialist, diverse restaurants en cafés, en een cafetaria. En dat alles op ongeveer 5 minuten fietsen. Nuland ligt pal tussen Oss en Den Bosch. Met de auto zijn de centra van beide steden in 10 à 15 minuten bereikbaar.

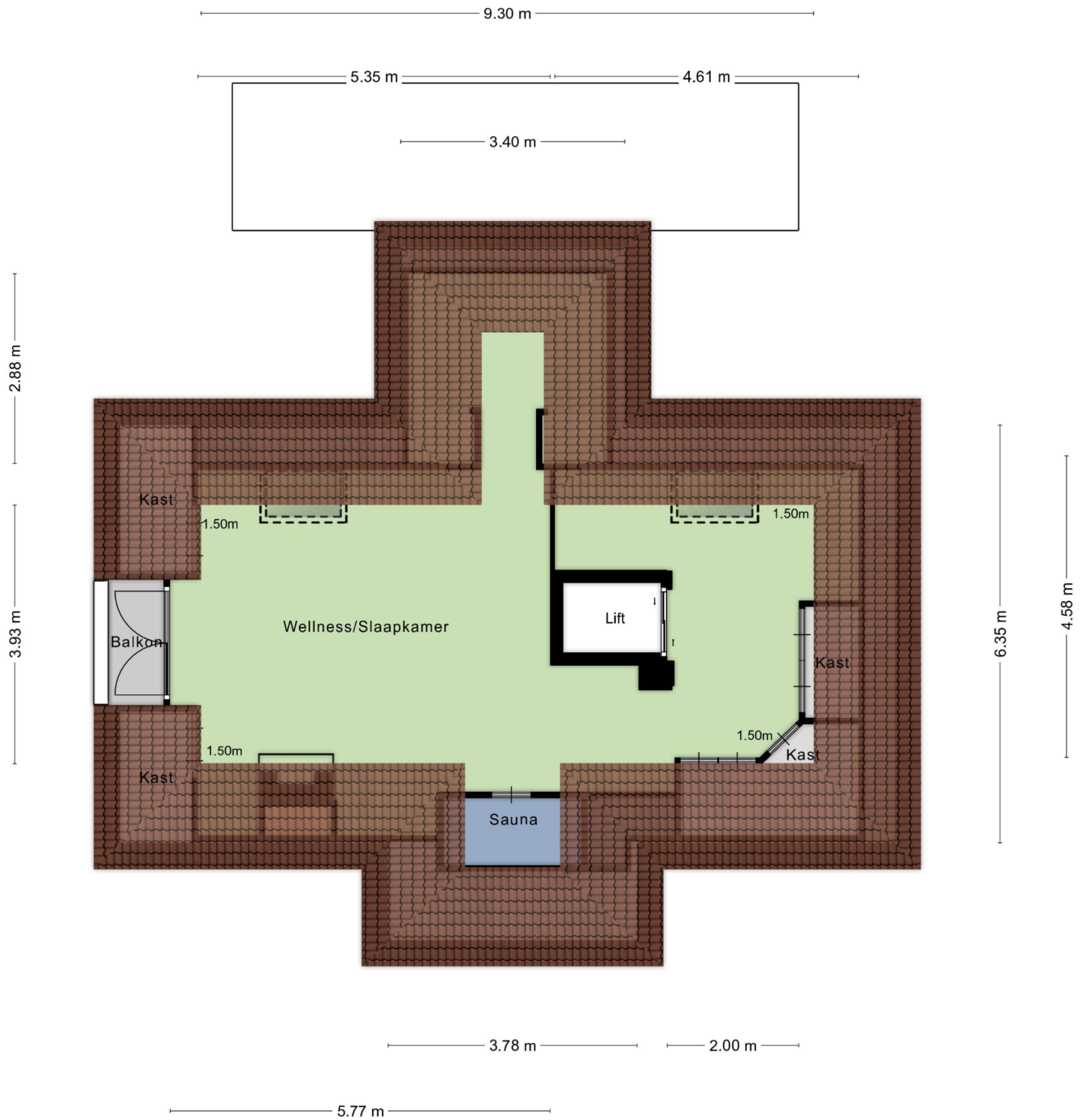
Uw contactpersoon:  
Sandra van Doggenaar  
T.: 073 6573444  
E: contact@denhollander.com





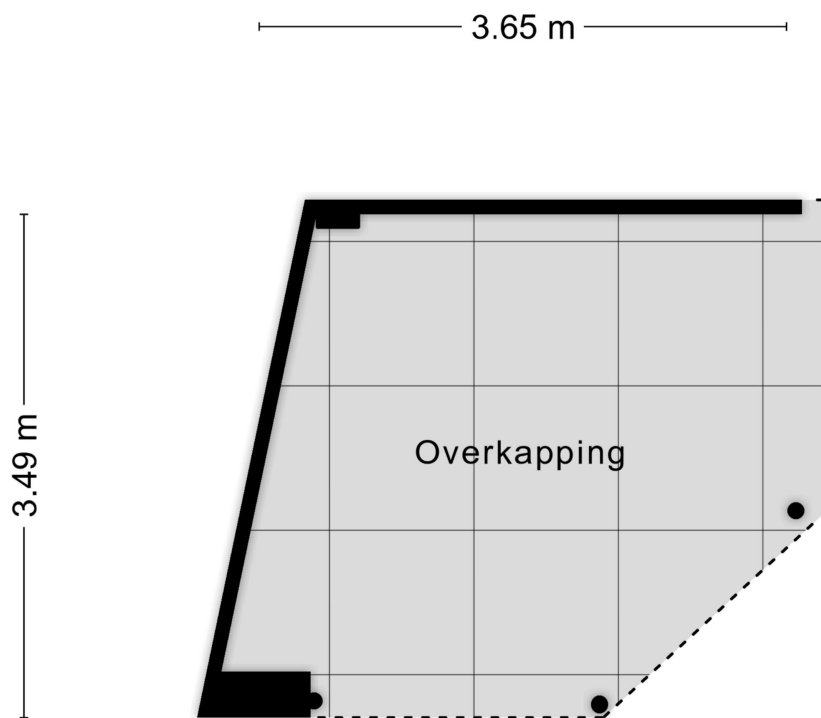


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

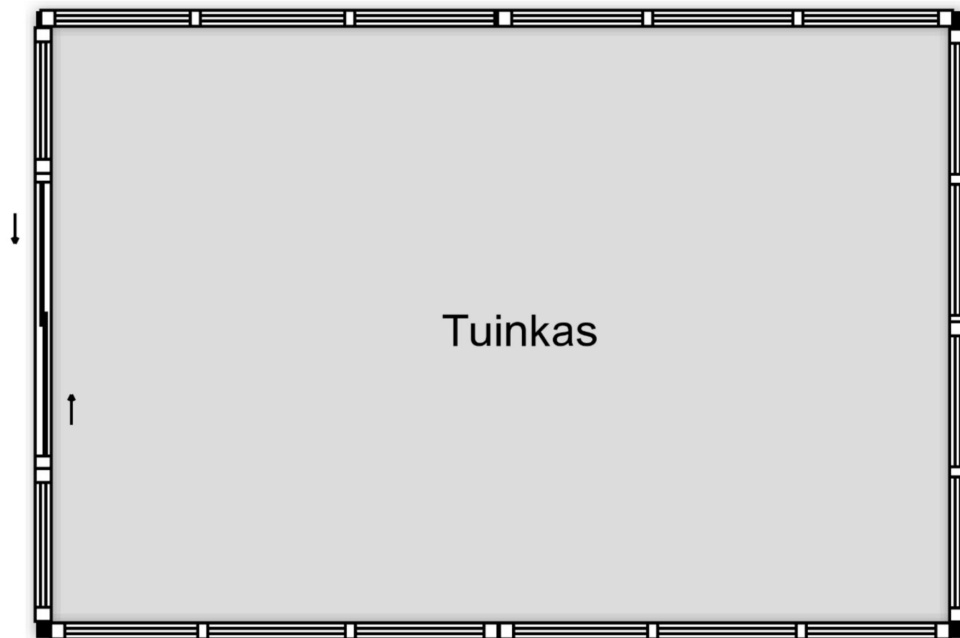




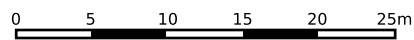
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)


4.47 m

2.97 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuland</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4185</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## **Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.**

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

*1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?*

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

*2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?*

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

*3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?*

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

*4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?*

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

*5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?*

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

- a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
- b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de



verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

- c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
- d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

## Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

Ten aanzien van erfdiensbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdiensbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdiensbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdiensbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig Er wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.